

5

דף מס' 1 מתוך 14 דפים

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - טבריה
תחום שיפוט מוניציפלי - טבריה

תכנית מפורטת מס' ג/12385
פאר טבריה - עדכון

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' גבמ/267 שבתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/12385
ההנחיות לתכנון ובניה החליטה
ביום 9/10/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/12385
שורשמה בליקוט הפרסומים מס' 5147
מיום 16.1.03

מגיש ריחם : משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : טל-אל אדריכלים

אפריל 2002

פרק מס' 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

א. תכנית מפורטת זו תקרא **ג/ 12385 פאר-טבריה - עדכון** המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' גבמ/ 267 שבתוקף.

ב. מטרת התכנית: שינוי בבינוי והקצאת שצ"פ.

1.2 מקום התכנית:

מחוז : הצפון

נפה : כנרת

שטח שיפוט מוניציפלי : טבריה

המקום : טבריה - שכונת פאר טבריה

15281	15280	גוש :
2	--	חלקה :
9,10,11,42	91,92,104,105	חלק מחלקה:

1.3 שטח התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט - ושטחה 119 דונם (מדוד גרפית במחשב).

1.4 בעלי עניין:

1.4.1 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, נצרת-עילית, ת.ד. 580 טל: 04.6558211

1.4.2 יחס ומגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל, רח' המלאכה 3, נצרת-עילית.
טל: 04.6088222

1.4.3 עורך התכנית:

טל-אל אדריכלים, ד.נ מעלה הגליל 25167. טל: 04-9968818

1.4.4 יועצים:

ינון - תכנון זדכים. רח' היזמה 10 טירת-הכרמל. טל: 04-8569000
בתיא קשת - תכנון נוף. שד' הל"ה 13 חיפה. טל: 04.8120933

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי לתכנית מפורטת גבמ/ 267 שבתוקף. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מהוראות התכנית ("התקנון") בן 14 עמודים - מסמך מחייב, תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב, נספח בינוי (הכולל חתכי בינוי), בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה. נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:1000 - מנחה. נספח נופי בקנ"מ 1:500 - מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה - מאי 2000

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

ציונים בתשריט

פירושי הציון

- קו כחול עבה
- קו כחול מרוסק וספרה על גבה
- צבוע כתום
- צבוע תכלת
- צבוע צהוב
- צבוע חום מותחם בחום-כהה
- צבוע אפור מותחם באפור-כהה
- צבוע ירוק
- צבוע ירוק מותחם בסגול
- צבוע חום בהיר
- צבוע אדום
- צבוע באלכסוני אדום-ירוק
- צבוע ירוק עם שני פסים אדומים דקים



- 1. גבול תכנית מוצע
- 2. גבול תכנית מאושרת ומספרה
- 3. אזור מגורים א'
- 4. אזור מגורים ב'
- 5. אזור מגורים ג'
- 6. שטח למבני ציבור
- 7. שטח מסחרי
- 8. שטח ציבורי פתוח
- 9. מעבר קו מים ראשי
- 10. דרכים קיימות או מאושרות
- 11. דרך/חניה מוצעת
- 12. דרך משולבת
- 13. דרך להולכי-רגל
- 14. מס' דרך
- 15. מרווח בניה צדדי מינימלי
- 16. רוחב הדרך
- 17. גבול גוש

- קו סגול דק, מעליו ומתחתיו משולשים צבועים סגול
- קו ירוק
- קו ירוק מקוטע
- קו שחור
- ספרות גדולות צבועות סגול
- ספרות ירוקות
- מספר מוקף עיגול צבוע שחור
- קוקו שחור אלכסוני מקוטע ע"ג צבע הרקע
- קוקו אלכסוני בצבע אדום ע"ג צבע הרקע
- צבוע חום-בהיר מקוקו ומותחם בחום-כהה
- צבוע לבן-סגול לסרוגין.

- 18. גבול חלקה קיימת
- 19. גבול חלקה לביטול
- 20. גבול מגרש מוצע
- 21. מס' גוש
- 22. מס' חלקה קיימת
- 23. מס' מגרש מוצע
- 24. זכות מעבר
- 25. דרך לביטול
- 26. שטח למוסד ציבורי
- 27. אזור מתקנים מיוחדים

1.10 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט:

מצב מוצע			מצב קיים		יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח באחוזים	שטח בדונם	
10.0%	11.86	1-12, 37-53, 20-23	18.8%	22.40	אזור מגורים א'
4.3%	5.14	90	---	---	אזור מגורים ב'
33.4%	39.69	201-214, 225-233	34.6%	41.13	אזור מגורים ג'
7.5%	8.98	102-104	8.3%	9.87	שטח למבני ציבור
1.1%	1.35	401	1.1%	1.35	שטח מסחרי
16.3%	19.35	303,304, 306, 309-313, 316-318	10.9%	13.00	שטח ציבורי פתוח
1.0%	1.2		1.0%	1.2	מעבר קו-מים ראשי
15.0%	17.86		7.8%	9.30	דרכים קיימות או מאושרות
2.1%	2.47		8.5%	10.06	דרך/חניה מוצעת
2.2%	2.65		2.1%	2.45	דרך משולבת
7.1%	8.45	א-1, ז-7	6.9%	8.24	דרך להולכי-רגל
100.0%	119.0		100.0%	119.0	סה"כ

פרק מס' 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

שינויי בינוי בתחום התכנית והקצאת שטחים נוספים לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' ולמגורים ג', וממגורים ג' ושטח ציבורי לשצ"פ, ועדכון המערכת הנגזרת מהשינויים: דרכים ותשתיות ומבני ציבור.
- ב. קביעת הוראות בניה בתכנית, כולל זכויות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית כוללת 369 יח"ד.
 שטח עיקרי לבניית מגורים כ- 39,930 מ"ר
 שטח עיקרי לבניית מבני ציבור כ- 5,010 מ"ר
 שטח עיקרי לבניית מסחר כ- 810 מ"ר

פרק מס' 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזורים ותכליות:

1. מגורים א' - מגרשים 1-12:
ישמשו לבניית בתים חד-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך". המבנים יקודו בגגות רעפים ויחופו באבן בלפחות 40% משטח החיתות. שאר זכויות הבניה - עפ"י המפורט בסעיף 3.2.
 2. מגורים א' - מגרשים 20-23:
ישמשו לבניית בתים דו-משפחתיים. חיפוי חיתות לפחות 40% משטח החית. קירוי בגגות רעפים.
חניה בתחום המבנה בקומת הקרקע.
זכויות והנחיות בניה - לפי טבלת הזכויות סעיף 3.2 ונספח הבינוי.
 3. מגורים א' - מגרשים 37-53:
ישמשו לבניית בתים טוריים בעלי גגות רעפים. חיתות חיפוי אבן - לפחות 60% משטח החיתות. רוחב מגרש מינימלי לחית הרחוב - 10 מ'. בכל המגרשים תותר בניית יחידת מגורים אחת (קוטג') - יחידת תכנון מינימלית. 4-6 קוטג'ים צמודים בין שבילים להולכי-רגל עפ"י תכנית בינוי.
זכויות הבניה עפ"י המפורט בסעיף 3.2.
 4. מגורים ב' - מגרש 90:
ישמשו לבניית 4 בתים בני 4 יח"ד בכל מבנה, כאשר בשתי הקומות העליונות ייבנו 2 דירות דו-קומתיות ומתחתיהן 2 דירות דו-קומתיות נוספות עפ"י נספח הבינוי.
חיפוי חיתות לפחות 60% משטח החית. קירוי בגג רעפים.
זכויות והנחיות בניה - לפי טבלת זכויות סעיף 3.2 ונספח הבינוי.
 5. מגורים ג' - מגרשים 201-214, 225-232:
ישמשו לבניית בתים מדורגים למגורים. מספר הקומות - לפי נספח הבינוי.
בחתי הבינוי נלקחו בחשבון 2 הקומות העליונות בכל מבנה לדירה דו-קומתית.
ניתן להציע גם הרכבים אחרים לחתך, בתנאי שלא יחרוג מהגובה המכסימלי המותר.
זכויות בניה לפי סעיף 3.2.
- הנעדה המקומית תחייב ציפויי חיתות המבנים בחומרים עמידים כגון: אבן, גרניט פורצלן, פסיפס, כחלק מהעיצוב האורבני לאורך ציר זה. גגות המבנים יקודו ברעפים. תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות, לדוגמא: פידי מדרגות, מיכלי מים, מתקנים סולריים, חדרי מכונות למעליות וכן לעליות גג להרחבת הדירות העליונות, אך יוקפד על שילוב מגובש של יחידות אלו.
היום יבנה לכל דירה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 3 מ"ר.
יתר מסד סגור עד גובה 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.
החניות בהתאם לנספח כבישים וחניות.

בקבוצות מגרשים סמוכים שיפורטו להלן, יתאפשר בינוי המיוחד בין גושי המבנים לצורך תימוך, מעליות, מערכות שירות והסדרת מספר מקומות חניה בין הבתים. תנאי לאישור - הכנת תכנית בינוי לכל קבוצת המגרשים.

קבוצה I	- מגרשים: 201,202,203
קבוצה II	- מגרשים: 204-210
קבוצה III	- מגרשים: 211-214
קבוצה IV	- מגרשים: 225-228
קבוצה VI	- מגרשים: 229-232

6. מגורים ג' - מגרש 233:

ישמש לבניית 2 בתי מגורים משותפים. חיפוי חזיתות בחומרים עמידים כגון: אבן, גרניט פורצלן. חניה בתחום המגרש. זכויות בניה כמפורט בסעיף 3.2.

7. שטח מבני ציבור - מגרשים 104,103,102:

- יותר השימושים הבאים:
- מוסדות חינוך כגון: בתי-ספר יסודיים, חטי"ב עירוניות ומכללה טכנולוגית.
- גני ילדים ומעונות יום.
- מרפאות ותחנת טיפול באם ובילד.
- בתי כנסת ומקוואות.
- מועדוני נוער / מבוגרים שכונתיים.

זכויות בניה - עפ"י המפורט בסעיף 3.2. בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה לשנות את השימוש בפועל לפי צרכי הציבור. חזיתות המבנים יצופו באבן לפחות 70% משטח החזית. מבנים עד 2 קומות יקורו ברעפים.

8. שטח מסחרי - מגרש 401:

מיועד לשירותי מסחר קמעונאי או שירותי מזון. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מן המבנה המסחרי. תותר תוספת קומת גלריה עד שטח 40% משטח הרצפה כחלק מהיחידה העסקית - כשטח שירות. חניות בתחום המגרש, בחניה מקורה או במגרש חניה הציבורי הצמוד לו. חזיתות המבנה יחופו בחומר עמיד: אבן או גרניט פורצלן.

9. שטח ציבורי פתוח:

- ישמש לפעילות נופש ופנאי. יותר פיתוח השטח לפי הפירוט הבא:
- נטיעות וגנים.
- דרכים להולכי רגל, כולל מעבר שירות לרכב חירום ולרכב המשמש לתחזוקת האזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- ריהוט רחוב.
- מתקנים הנדסיים, כגון: תחנות שנאים, תאי מונים, ביתן לחלוקת דואר.
- מקלטים ציבוריים (באישור הג"א).
- רמת הפיתוח בשצפ"ים תהיה בהתאם לנספח נופי לתב"ע.

10. אזור למעבר קו מים ראשי:

האזור בו עובר קו מים ראשי מן הכריכות בראש הגבעה אל העיר, הוגדר לצורך מטרה זו. השטח יצורף מבחינת השימוש לשצ"פ ולדרכים להולכי-רגל משני צידי - כל פעולות הפיתוח באזור זה יתואמו עם מחלקת המים העירונית, כך שתובטח גישת שירות לקו המים ומניעת פגיעה פיזית בו. תותר פעילות גינון ומעבר שבילים ע"ג הצינור, באופן שלא יפגע בו.

דף מס' 7 מתוך 14 דפים

11. א. דרכים:

הדרכים ישמשו לתנועת כלי-רכב, הזלכי-דגל, חניית כלי-רכב והעברת תשתיות כגון: קרי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות. בצידו הדרכים ישולבו נטיעות במדרכות.

ב. חניות ציבוריות:

חניות ציבוריות ייבנו לפי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 או לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניות למגורים בתחום המגרשים או בחניה ניצבת - לפי נספח כבישים וחניות. יתאפשרו חילופי קרקע בין חניה ניצבת פרטית למדרכה ציבורית.

12. דרך משולבת:

תרוצף בקטעים באבנים משתלבות ותכלול מסעדת לרכב וחניות, שטחי גינון וריהוט רחוב. תשמש גם להעברת מערכות תשתית.

13. דרך להולכי-רגל:

בתכנית זו, דרכים הניצבות לטופוגרפיה ומהווים את הקשר בין הבנוי בחלק העליון של השכונה ולחלק התחתון. הדרכים יפותחו עם שבילים, מזרקות, רחבות המתנה, גגון ותאורה. תותר העברת מערכות תשתית בדרכים ובניית תחנות שנאים לתח"י. הדרכים יפותחו ע"י יזם התכנית במקביל לביצוע יח"ד.

14. זכות מעבר:

במקום המסומן בקווקו אלכסוני ע"ג צבע הרקע, תשמר זכות מעבר לרכב לצורך חניה למגרשים פנימיים דרך מגרשים אחרים.

דף מס' 8 מתוך 14 דפים

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992.

צפיפות	גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה או שטח בניה מכסימלי						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור ושמושים עיקריים
	מטר	מס' קומות	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה (1)	היטל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
2.5	8	2	15%	30%	30%	45%	10%	35%	5	3	3	400 מ"ר 1 יח"ד	מגורים א בנה- ביתך 1-12
3.6	11	3	--	80%	40%	80%	20%	60%	3	4	3	550 מ"ר 2 יח"ד	מגורים א 20-23
5	8	2	--	60%	60%	90%	15%	75%	5	3	0 (2)	200 מ"ר (3) 1 יח"ד	מגורים א 37-53
3.1	14	4 (4)	1720 מ"ר	1000 מ"ר	1440 מ"ר	2720 מ"ר	480 מ"ר	2240 מ"ר	3 (2)	3	3	5100 מ"ר 16 יח"ד	מגורים ב 90
9.3	29	8 ק' ק.ע.	200 מ"ר	1680 מ"ר	800 מ"ר	1880 מ"ר	280 מ"ר	1400 מ"ר	5	5	3	1500 מ"ר 14 יח"ד	מגורים ג 201-202
12	26	7 ק' ק.ע.	200	1440	600 מ"ר	1640	240 +	1200 200	5 (2)	4	3	1000 מ"ר 12 יח"ד	203-214
15	35	10 ק' ק.ע.+	1360 מ"ר	1000 מ"ר	800	2360	360 +	1800 200	5	4	3	1200 מ"ר 18 יח"ד	225-228
12	26	7 ק' ק.ע.	1040	600	600	1640	240 +	1200 200	5	4	3	1000 מ"ר 12 יח"ד	229-232
12	23	6 ק' ק.ע.	200	2880	1200	3080	480 +	2400 200	5	5	3	2000 מ"ר 24 יח"ד	233

דף מס' 9 מתוך 14 דפים

צפיפות	גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה או שטח בניה מכסימלי						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור ושמושים עיקריים	
	מסר	מס' קומות	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה (1)	היטל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטח שרוח	שטח עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי			
יחיד לזונם (6)														
--	14	4	10%	60%	40%	70%	10%	60%	5	5	5	5080 מ"ר	חבוי ציבור	102 מכללה
--	14	4	--	70%	40%	70%	10%	60%	5	5	5	2670 מ"ר	מרכז-כללי	103
--	5	1	--	40%	40%	40%	10%	30%	5	5	5	1200 מ"ר	גן-ילדים	104
--	10	3	70%	95%	50%	165%	105% (5)	60%	5	5	5	1350 מ"ר	מסחרי	401
כל בניה אסורה למעט מתקנים הנדסיים עד 10% מיישום המגרש עד גובה 5 מ'													303-318 שצ"פ	
כל בניה אסורה												1200 מ"ר	שטח למעבר קו-מים	

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, באישור ועדה-מקומית, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- (2) או כמסומן בתשרים.
- (3) רוחב חזית מגרש מינימלי 10 מ'.
- (4) תותר בניית קומת-עמודים נוספת ועליית גג.
- (5) חניון - 70%, גלדיה - 20%, מחסנים - 15%.
- (6) לצורך סטטיסטי בלבד. הזכויות המחייבות לפי שאר הנתונים בטבלה.

3.3 הוראות נוספות:

א. תקנות כלליות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה

על-מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה, יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

1. חובה להשלים הבנין לפי התכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת.
2. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות-רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
3. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו בקירות החיצוניים של המבנה.
4. ניקוח מים-גשם: צינורות ניקוח מים-גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות-חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
5. מסתורי כביסה: במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות-רצון הועדה.
6. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
7. תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוח, יסומנו קוי-חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון-מים, יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.
8. ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי גמר וציפוי חוץ של המבנה.
9. שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המקומית אשר תקבע מיקומם וגודלם.
10. מבני עמך וחניה: תאסר בניית מבני עמך שאינם כלולים במבני המגורים, מלבד קירוי לחניה בתחום המגרש ובהתאם לפתרון אחיד שיאושר ע"י הועדה.

ב. תשתיות

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית נקה ראשית ותכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.

--- התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

1. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

2. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התכנית, בהתאם לדרישות משרד-הבריאות והרשות המקומית.

3. נקות מי גשם - תוכן תוכנית נקה כללית ע"י היזם באישור הרשות והועדה המקומית ומנהלת הכנרת. מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים, ינוקזו לשפכים. לא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תיעול.

אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרוביות אלא בצינורות מי גשם. תשתית הניקוז תתבסס על תעלות ניקוז, מזבלים סגורים, מעבירי מים וחיבור אל מערכות הניקוז האזורית או אל מערכות הלחול מי-גשם, בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר מראש ע"י רשות הניקוז והרשות המקומית.

4. זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים -

לרשות העירונית תשמך זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.

5. סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

6. חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים. תט"ר יבוצעו עפ"י תיאום עם חברת החשמל. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

7. פסולת בניה - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

8. הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

- מרשת מתח נמוך - 2 מ'
- מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
- מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'
- מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 10 מ'

- לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין להפוך מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל, לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

- מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
- מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
- מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

- חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

- מכבל חשמל תת-קרקעי - 10 מ'
- מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'
- מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
- מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'

- בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

1. תקנות כלליות

1. הפקעת שטחים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. תלוקה ורישום

השטח הכלול בתוכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית וירשם ע"פ החוק.

3. כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

4. מיגון

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

5. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

6. עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית-פיתוח לכל המגרש בשלמותו.
- בפיתוח המגרש יש לבצע מעברים ומדרגות כְּצֻדָה, לאפשר גישה של הולכי-רגל במגרש לשצפ"ים ומעברים סמוכים, כמסומן בנספח נופי לתב"ע.
- עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה, ולשביעות-רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת-גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- עבודות עפר בפיתוח מגרש לא יחרגו לשצפ"ים הסמוכים ולא יצרו מדרונות של מילוי מעבר לגבולות המגרש.
- בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי-רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות.
יש להדגיש בזה שלא תותר שפיכת עודפי עפר או כל פסולת בניין אחר בשצפ"ים הסמוכים למגרשים שבבניה.

7. עתיקות

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תתואם עם רשות העתיקות.

8. היטל השבחה

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י חוק

9. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות-רצון מהנדס הועדה המקומית-ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק מס' 4 - מימוש התוכנית

4.1 מועד משוער לביצוע התוכנית - תוך 6 שנים מאישור התוכנית, ובהתאם למדיניות היזם.

דף מס' 14 מתוך 14 דפים

פרק מס' 5 - חתימות

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הגליל

יחם התכנית:

3/5/02

משרד הבינוי והשיכון

ישו לנו התנגדות עקרונית לחתימה בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
לשירות המבחן המוסמכות
אחיימהו תהיה תכנית הבנין בלבד, אך בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לא להקנות כל זכות לא הוקנה דמיטח
ונחתם עליו על ידי המוסמכות או באה במקום
המסמך של המוסמכות, ללא כל
חובה
לשירות המבחן המוסמכות
בנין
בקיום הכנסת תכנית הבנין בגלל החלטתו עיי
מי שרשם מתאריך 18.11.02
אחרת הפנימה לנו נכח הסכמתו
בצחנת אך זרק במקרה מבט חנוניות.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

7.5.02

18.11.02

טל-אל אדריכלים
ת.ד. 690 נצרת עילית
טל: 06-6453617 פקס: 06-6453619

עורך התכנית:

טל-אל אדריכלים

חתימה

עדכונים:

- מהדורה 1 - ספטמבר 2000
 - מהדורה 2 - דצמבר 2000 - תיקונים לפי דרישות יועצת נופ
 - מהדורה 3 - נובמבר 2001 - עדכון קואורדינטות והערות ועדה-מחחית - להפקדה.
 - מהדורה 4 - אפריל 2002 - תיאום לפי דרישת העירייה - להפקדה.
- אוקטובר 2002 - למתן ילקף.